

12 Seiten

Antrag

Niedersächsisches Finanzministerium
— O 1500 — 50 — 30 —

Hannover, den 1. 6. 1994

An den
Herrn Präsidenten des Niedersächsischen Landtages
Hannover

Betr.: Veräußerung landeseigener Grundstücke in Stadthagen (Gemarkung Stadthagen) bei gleichzeitigem Erwerb von Miteigentumsanteilen verbunden mit Teileigentum an anderer Stelle in Stadthagen, um die Unterbringungssituation beim Finanzamt Stadthagen zu verbessern

Bezug: Art. 63 der Nds. Verfassung in Verbindung mit § 64 Abs. 2 der Landeshaus-
haltsordnung (LHO)

Anlg.: 6

In Anlage 1 übersende ich einen Antrag auf Einwilligung des Nds. Landtages zur Veräußerung landeseigener Grundstücke in der Gemarkung Stadthagen an bestimmte private Investoren.

Zur Erläuterung des gesamten Projekts gebe ich folgende Erklärung ab:

Die Landesverwaltung beabsichtigt, die folgenden landeseigenen Grundstücke (Band 183 Blatt 4403 im Grundbuch von Stadthagen) gegen Erwerb von Miteigentumsanteilen verbunden mit Teileigentum an anderer Stelle an Dritte zu veräußern:

1. Flurstück 41/11, Flur 38, Gemarkung Stadthagen, sog. Remisengebäude mit Freifläche = 1109 qm.
2. Teilfläche aus Flurstück 41/2 und Teilfläche aus Flurstück 41/12, Flur 38, Gemarkung Stadthagen, sog. Nordparkplatz, rd. 1900 qm.
3. Teilfläche aus Flurstück 41/6, Flur 38, Gemarkung Stadthagen, Teil des Schloßparks, der auch künftig nur als öffentlich zugängliche Grünfläche genutzt werden kann, rd. 400 qm.

1. Erläuterungen zum Projekt

1.1 Vorplanung allgemeines

a) Das Finanzamt Stadthagen ist zur Zeit in vier Gebäuden untergebracht (siehe Lageplan, Anlage 2):

(S) Schloß	Hauptgebäude
(R) Remisengebäude — Ecke Obernstraße	Arbeitnehmerbereich, Lohnsteuerarbeitgeberstelle
(K) Kavaliershhaus — Am Schloßeingang	Kfz-Steuerstelle, Betriebsprüfungsstelle
(Ob) Obernstraße 32 — Ecke Wall	Vollstreckungsstelle

Die Unterbringung des Finanzamts Stadthagen in überwiegend historischen und denkmalgeschützten Gebäuden bringt eine Vielzahl von Erschwernissen im organisatorischen Verwaltungsablauf. Durch nicht veränderbare Raumaufteilungen und häufig ungünstige Raumzuschnitte sind unzureichende Raumausnutzungen unvermeidbar.

Akuter Handlungsbedarf in der Unterbringungsfrage des Finanzamts Stadthagen hat sich aus dem Zusammentreffen folgender Sachverhalte ergeben:

- Die organisatorische und sachlich sinnvolle Zusammenführung der Arbeitsbereiche Vollstreckungsstelle mit der Stundungs- und Erlaßstelle,
- Zusammenführung des Arbeitnehmerbereichs an einer Stelle (bisher waren Bedienstete sowohl im Hauptgebäude [Schloß] als auch in dem sog. Remisengebäude untergebracht).
- Der Vermieter des Gebäudes Obernstraße 32 verlangte Mitte 1993 eine erneute Mietpreissteigerung von ca. 12,00 DM/qm auf 15,00 DM/qm und war auch nach eingehenden Verhandlungen nicht bereit, grundsätzlich von seiner Forderung abzuweichen. Übergangsweise hat er z. Z. einen Mietpreis von 13,00 DM/qm akzeptiert.
- Nach gutachterlicher Feststellung des Ordnungsamtes des Landkreises Schaumburg und des Staatshochbauamtes Bückeburg vom 4. 8. 1993 bzw. 25. 8. 1993 ist der Zustand des sog. historischen Remisengebäudes aus der Sicht des Brandschutzes als äußerst bedenklich einzustufen und die Nutzung des Gebäudes zumindest teilweise (Nutzung des Aktenraumes im Dachgeschoß der Remise) sofort zu unterbinden.

Eine erste, grobe Kostenschätzung des Staatshochbauamtes ergab dringend notwendige Umbaukosten in Höhe von 580000 DM. Dabei ist ein behindertengerechter Ausbau des Gebäudes noch nicht berücksichtigt.

Die weitere Nutzung des Gebäudes für die Steuerverwaltung würde hiernach — grobgeschätzt — insgesamt ca. 750000 DM an Umbaukosten verursachen und für die Zeit des Umbaus eine kostenträchtige Zwischenanmietung erfordern. Überdies müßte die Anmietung in der Obernstraße 32 oder eine andere Alternativanmietung beibehalten werden.

Auf Grund dieser Situation und der darüber hinaus parallel verlaufenden Verhandlungen mit der Stadt Stadthagen über die Sanierung des sog. Schloßbezirks sind mit einer Reihe von Anbietern Gespräche über den Erwerb oder die Anmietung von

Büroflächen in Stadthagen geführt worden. Dabei hat sich herausgestellt, daß der in Stadthagen ansässige Kaufmann Kreft

- in unmittelbarer Nähe des Remisengebäudes und damit auch in der Nähe des Hauptgebäudes (Schloß) ein Geschäfts-, Wohn- und Bürogebäude zu errichten beabsichtigt und
- bereit ist, seine Planungen so anzupassen, daß im Rahmen eines Grundstückstauschgeschäftes (mit zusätzlicher Barzahlung) dem Land ausreichende Unterbringungsmöglichkeiten zum Eigentum übertragen werden können und der Steuerverwaltung bereits ab Frühjahr 1995 zur Nutzung bereitstünden.

b) Der vorgesehenen Vertragsgestaltung und Abwicklung der Maßnahme liegen folgende Eckwerte zugrunde:

1. Verkauf des sog. Remisengebäudes zum Verkehrswert; lt. Gutachten des Staatshochbauamtes Bückeburg vom 23. 9. 1993 beträgt der Verkehrswert rd. 1 100 000 DM.
2. Einsparung der unabweisbaren Renovierungskosten für das Remisengebäude lt. Gutachten in Höhe von 580 000 DM; zuzüglich eingesparte Aufwendungen zur Umgestaltung des Remisengebäudes nach behindertengerechten Maßstäben (Einbau eines Fahrstuhls usw. geschätzt ca. 170 000 DM).
3. Verkauf des sog. Nordparkplatzes (Anlage 6) und einer Teilfläche des Schloßparks zum Verkehrswert; auf Grund der gutachterlichen Feststellungen des Ertragswertes (durch das Finanzamt Stadthagen) eines in attraktiver Lage gelegenen Parkplatzgeländes wird seitens des Investors hierfür ein Betrag von 628 000 DM erbracht (entspricht einem Preis von rd. 270 DM/qm).
4. Aufgabe der bestehenden Anmietung in der Obernstraße 32; 160 qm x 13,00 DM/qm Anfangsmiete = 24 960 DM/a.
5. Verzicht auf eine weitere Teilanmietung z. B. in der Obernstraße; rd. 80 qm x 13,00 DM/qm Anfangsmiete = 12 480 DM/a.
6. Erwerb von Eigentum an rd. 900 qm Büro- und übriger Nutzfläche im 1. OG., 2. OG. und im Dachgeschoß des Bürotraktes in der sog. Schloßpassage (rd. 2 600 DM/qm); darüber hinaus rd. 150 qm Aktenraum im Kellergeschoß sowie einen Maschinenraum für die Unterbringung der Aktenvernichteranlage in der Größe von rd. 30 qm (rd. 2 300 DM/qm) und 20 Einstellplätzen in der Tiefgarage. Die Erwerbsaufwendungen dafür betragen insgesamt rd. 2 708 000 DM.
7. Nachweis der baurechtlich vorgeschriebenen Einstellplätze für das Finanzamt Stadthagen auf den von der Stadt abgetretenen Einstellflächen am Wall (sog. Wallparkplatz) sowie die Einrichtung von „Behindertenparkplätzen“ im Schloßhof. Damit Nachweis aller baurechtlich vorgeschriebenen Einstellplätze für den Bereich des Finanzamts Stadthagen auf landeseigenen Flächen.

c) Die Reorganisation der räumlichen Unterbringung des Finanzamts Stadthagen ist danach vorrangig von der Veräußerung der landeseigenen Parkplatzflächen (sog. Nordparkplatz) und des landeseigenen Remisengebäudes abhängig. Darüber hinaus ist aus dem Bestand des „Grundstocks“ eine Zahlung von rd. 980 000 DM zu leisten.

Auf Grund der vorgenannten Eckwerte (Stand der Verhandlungen Mai 1994) ist nach der beigefügten Leistungs-/Vermögensbilanz eine deutliche Überdeckung und damit eine Wirtschaftlichkeit für das Land nachzuweisen (Anlagen 3 und 4).

Die zu verlagernden Arbeitsbereiche und die dafür benötigten Unterbringungskapazitäten sind in Anlage 5 zusammengestellt.

1.2 Städtebauliche Situation (Anlage 6)

Nach Abschluß der mit der Stadt Stadthagen am 27. 4. 1994 unterzeichneten Verträge und den geplanten Maßnahmen im Rahmen der Errichtung der sog. Schloßpassage wird die vollständige, denkmalpflegerischen Belangen angepaßte Neuordnung des sog. Schloßbezirks in Stadthagen realisiert werden können. Im einzelnen bedeutet dies:

- Umgestaltung der sog. Amtspforte, der Zufahrt zum Schloßinnenhof und der Anlage eines neuen Verbindungsweges im Schloßpark.
- Schrittweise Räumung der Schloßgraft von geparkten Fahrzeugen und gleichzeitiger Rückbau der betroffenen Flächen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten.
- Erschließung des historischen Nordteils des Schloßbezirks für die Öffentlichkeit durch die Wiederherstellung des sog. historischen Kirchwegs als Verbindung zwischen dem „Landsbergischen Hof“ und dem Bereich „Amtspforte“ sowie der Obernstraße.
- Umgestaltung des historischen Remisengebäudes unter Einhaltung aller denkmalpflegerischen Auflagen durch einen privaten Investor.
- Schaffung eines attraktiven Geschäfts-, Wohn- und Bürotraktes zwischen der neugestalteten Obernstraße und dem nördlichen Schloßpark durch die Errichtung der sog. Schloßpassage.

Im Ergebnis wird durch alle geplanten Maßnahmen das städtebauliche Sanierungskonzept „Neuordnung des Schloßbezirks“ Stadthagen nicht zuletzt auch durch die aktive Mitarbeit des Landes Niedersachsen maßgeblich verwirklicht (§ 139 Abs. 1 BauGB). Die vom Land eingebrachten Gebäude und Grundstücksflächen wandeln sich dabei als Tausch- bzw. Finanzierungsobjekte in neues, für die Unterbringung der Steuerverwaltung dringend benötigtes Grundvermögen um.

1.3 Öffentlich-rechtliche Anforderungen

Die Bauvoranfrage für die Errichtung der sog. Schloßpassage ist von der Baugenehmigungsbehörde (Stadt Stadthagen) zustimmend zur Kenntnis genommen worden. Die Maßnahme ist in zwei Abschnitte gegliedert:

Der Bauabschnitt I (Schloßpassage und darunter liegende Tiefgarage) wird nach Aussage der Stadt mit Abschluß der Verträge mit dem Land Niedersachsen genehmigungsfähig. Für den zweiten Bauabschnitt II (Errichtung einer Tiefgarage unter dem Nordparkplatz) muß noch ein Bebauungsplan erstellt werden, so daß die beiden Bauabschnitte zeitlich getrennt realisiert werden.

Diese Vorgehensweise ist sowohl in den Verträgen mit der Stadt Stadthagen als auch mit den privaten Investoren berücksichtigt.

1.4 Erweiterungsmöglichkeiten

Erweiterungsmöglichkeiten für das Finanzamt sind auf den zur Verfügung stehenden Flächen zur Zeit nicht möglich.

2. Grundstückserschließung

2.1 Grundstück

Die auf den im Eigentum des Kaufmanns Kreft stehenden Grundstücken Obernstraße 36 bis 38 aufstehenden Gebäude werden zur Zeit abgerissen, anschließend sind die Gründungsarbeiten für das geplante Bauprojekt Schloßpassage vorgesehen.

2.2 Erschließung

Das Baugrundstück wird auf seiner Vorderseite von der Obernstraße und auf der Rückseite über Obernstraße, Amtspforte und den sog. Nordparkplatz erschlossen.

PKW-Einstellplätze werden in erforderlicher Anzahl nachgewiesen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Obernstraße. Für das Gebäude und die Außenanlagen wird die ausreichende Ver- und Entsorgung mit elektrischem Strom, Wasser, Gas und die Entwässerung (Schmutz-, Regen- und Grundwasser) gewährleistet.

2.4 Gebäudeplanung und Außenanlagen

Die Angaben hierfür ergeben sich aus der Planungs- und Baubeschreibung, die der nds. Staatshochbauverwaltung zur baufachlichen Stellungnahme vorliegt.

Die durch Festpreis zu vereinbarenden Herstellungskosten für die zu erwerbenden Miteigentumsanteile an der sog. Schloßpassage liegen mit rd. 2600 DM/qm für Büro und sonstige Flächen, rd. 2300 DM/qm für hochwertigen Lagerraum im Kellergeschoß einschließlich 20 Pkw-Einstellplätzen außerordentlich günstig. Die Zuzahlung aus dem „Grundstock“ dient damit dem Erwerb von hochrentablem Landeseigentum.

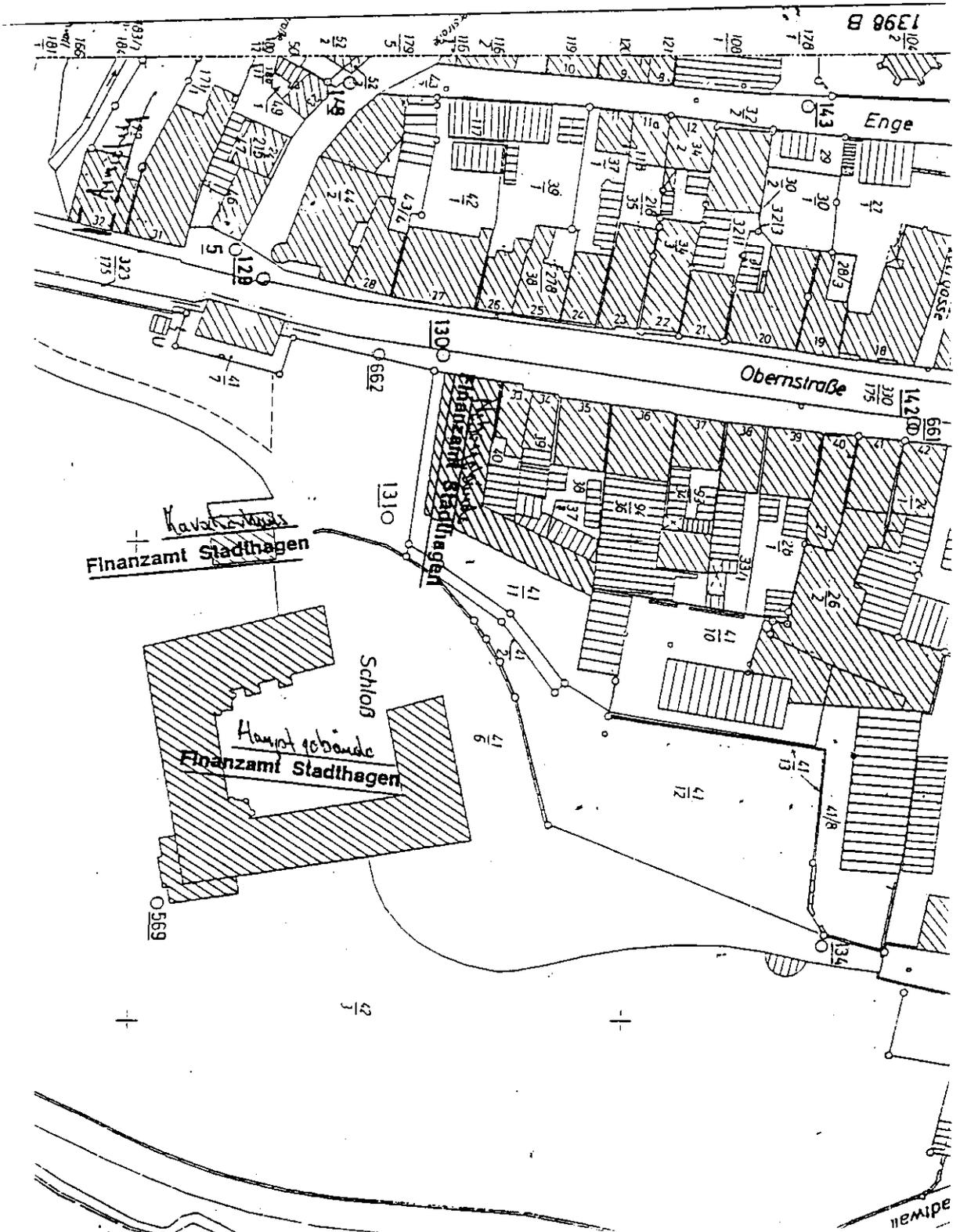
3. Der Wert aller zu veräußernden Flächen stützt sich auf Wertermittlungen gem. § 64 Abs. 3 LHO und entspricht dem vollen Wert gem. § 63 Abs. 3 LHO.
 4. Frauenpolitische Belange und Umweltschutz sind durch die vorgeschlagenen Maßnahmen nicht betroffen.
 5. Hinsichtlich der denkmalpflegerischen Belange ist der zuständige Fachbereich im Verfahren beteiligt worden.
 6. Das Landesministerium hat der Veräußerung am 31. 5. 1994 zugestimmt.
 7. Ich bitte, die Einwilligung des Nds. Landtages zu der Veräußerung gem. Art. 63 Nds. Verfassung und gem. § 64 Abs. 2 LHO herbeizuführen und wäre dankbar, wenn Sie die Vorlage im vereinfachten Verfahren gem. § 39 Abs. 1 Satz 1 der Geschäftsordnung für den Landtag der 12. Wahlperiode behandeln lassen würden.
- 35 Mehrabdrucke dieses Schreibens sind beigelegt.

Swieter

Antrag
auf Einwilligung des Landtages zur Veräußerung von Grundstücken
(§ 64 Abs. 2 der Landeshaushaltsordnung)

Bezeichnung und Beschreibung des Grundstücks	Geschätzter Wert DM	Verkaufspreis DM	Erwerber	Verwendung des Grundstücks	
				jetzige	künftige
I	2	3	4	5	5
Sog. Remisengebäude; Flurstück 41/11, Flur 38, Gemarkung Stadthagen, im Grundbuch von Stadthagen, Band 183 Blatt 4403, ca 1.100 qm.	ca 1.100.000,-- gem. Gutachten des Staatshochbauamtes Bückeburg vom 23.09.93	1.100.000,--	Bruno Karl Tadge Holding, Falkenweg 4, 31712 Niedermöhren	Bürogebäude	Hotel / Gastronomie
Sog. Nordparkplatz mit Teilfläche des Schlossparks, Teilflächen aus den Flurstücken 41/2, 41/6 und 41/12, Flur 38 Gemarkung Stadthagen, im Grundbuch von Stadthagen, Band 183, Blatt 4403, ca 2.300 qm.	ca 628.000,-- angelehnt an das Ertragswertverfahren. (nach dem sonst üblichen Vergleichswertverfahren waren ca 161.000,-- geschätzt)	628.000,--	Kaufmann Günter Krefl, Markt 12, 31655 Stadthagen	Parkplatz	Parkplatz/ Tiefgarage

Anlage 2



Anlage 3

Vermögensbilanz

Zugang		Abgang	
Erwerbskosten für das Teileigentum	2.708.000	Veräußerung der Remise	1.100.000
		Veräußerung des Nordparkplatz	628.000
		Einsparung der notwendigen Renovierungskosten	580.000
		Einsparung der Kosten für den behindertengerechten Umbau	ca. 170.000
		Einsparung der Kosten für die Zwischenanmietung und den Umzug während der Umbauzeit	ca. 100.000
		Wegfall der bestehenden und notwendigen Neuanmietungen; kapitalisierter Mietaufwand für eine angenommene Mindestmietzeit von 10 Jahren	295.000
Vermögenszuwachs	165.000		
Bilanzsumme	2.873.000	Bilanzsumme	2.873.000

Anlage 4

Leistungsbilanz

Zugang		Abgang	
Erwerb Teileigentum	2.708.000	Veräußerung der Remise	1.100.000
		Veräußerung des Nordparkplatz	628.000
		Barzahlung aus dem Grundstock	980.000
Bilanzsumme	2.708.000	Bilanzsumme	2.708.000

Anlage 5

Geprüft und anerkannt:
Nieders. Finanzministerium
Hannover, den 18.05.1994

Seite ..1..

Im Auftrag: *Wolke*

Neubau/Inventar ..)

Lfd. Nr.	Aufteilung in Abteilungen, Gruppen, Sachgebiete	Personalstärke	Dienststellung des Benutzers/ Verwendung der Räume	HNF **)				NNF **) FF VF m²	Zuschläge ***)	Bemerkungen ****)	
				Büroräume		übrige Räume					
				Zahl	m²	Zahl	m²				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
	Übertrag LStAN										
		1	SGL AN (VI)	1	18				6	Bespr./HSGL AN	
		1	SGL AN (X)	1	15				3	Ausbildung	
		2	Sb Dp 310	1	18					Besprechung	
			Dp 311								
		3	Sb Dp 312	1	27				3	Vordrucke, Ab-List	
			Dp 313							BStBl, EfG	
			Dp 314								
		1	Sb Dp 300	1	12					Publikum	
		1	M Dp 3000	1	12				3	Publ., Vordr., Massen.Rt	
		1	M Dp 3113	1	12				3	" " "	
		1	M Dp 3001	1	18				9	tel. Auskunft, Akte W	
		12	M Dp 3002	1	156				84	ca. 75 AS à 1,24 x 2,05	
			Dp 3003							bzw. 500 lfd. M. Ablage	
			Dp 3004								
			Dp 3005								
			Dp 3006								
			Dp 3007								
			Dp 3008								
			Dp 3009								
			Dp 3010								
			Dp 3011								
			Dp 3012								
			Dp 3016								
		3	M Dp 3013	1	27				5	WOP-Stelle mit Antrags-	
			Dp 3014							lagerung	
			Dp 3015								
		2	Sb Dp 3100	1	18						
			Dp 3101								
		2	Sb Dp 3102	1	21				3	Zusätzl. KB-Karte	
			Dp 3103								
		3	Sb Dp 3104	1	24						
			Dp 3105								
			Dp 3106								
Übertrag		33		13	378				119		

zuzüglich Raumreserve =% der Summe Spalte 6

Q 27 E OFD Hann.

Einlegebogen Form - 13 a / 77 -

Seite ...2..

Lfd. Nr.	Aufteilung in Abteilungen, Gruppen, Sachgebiete	Personalstärke	Dienststellung des Benutzers/Verwendung der Räume	HNF **)				NNF **) FF VF m²	Zuschläge ***)	Bemerkungen ****)
				Büroräume		übrige Räume				
				Zahl	m²	Zahl	m²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Übertrag	33		13	378				119	
		2	Sb Dp 3107	1	18					
			Dp 3108							
		2	Dp 3109	1	18					
			Dp 3111							
		2	Dp 3112	1	18					
			Dp 3114							
		3	Dp 3115	1	24					
			Dp 3110							
			Dp 3117							
		3	Dp 3118	1	24					
			Dp 3116							
			Dp 3119							
	St AG	1	Sb Dp 340	1	15				3	Publikum/Anw.
		6	M Dp 3400	1	76				40	a 22 AS á 1,24 x 2,05 bzw. rd. 140 lfd. Meter Abta
			Dp 3401							
			Dp 3402							
			Sb Dp 5900							
			Dp 5901							
			Dp 5902							
	Stdg./	1	Sb Dp 295	1	12					
	ErbS	1	M Dp 2950	1	9					(in den Bereich Vollstr. integrier
	Übertrag	54		22	501 592				162	
	zuzüglich Raumreserve = % der Summe Spalte 6								119	

*) Angabe über Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten.
 **) HNF = Hauptnutzfläche; NNF = Nebenutzfläche; FF = Funktionsfläche; VF = Verkehrsfläche.
 ***) Zuschläge von Sonderflächen, die in der Spalte 6 bereits enthalten sind.
 *****) Angabe über besondere bauliche Einrichtungen und Anschlüsse, die wegen des Nutzungszweckes erforderlich werden.

Lfd. Nr.	Aufteilung in Abteilungen, Gruppen, Sachgebiete	Personalstärke	Dienststellung des Benutzers/Verwendung der Räume	HNF**)				NNF**) FF VF m²	Zuschläge***)	Bemerkungen****)
				Büroräume		übrige Räume				
				Zahl	m²	Zahl	m²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Übertrag	54		22	501 592				115 182	
	Vollstr.	1	SGL	1	15				3	Publikum/Bespr
		1	Sb Dp 700	1	15				3	" "
		1	Sb Dp 701	1	12					" "
		1	Sb Dp 7000	1	15				3	" /Abr.
		2	M Dp 7001	1	18					
			Dp 7002							
		1	M Dp 7003	1	12					
		1	M Dp 7004	1	12					
		2	M Dp 7005	1	27				9	Akten/WV
			Dp 7006							
		3	M Dp 7050	1	15					(Außendienst)
			Dp 7051							
			Dp 7052							
	Übr. Räume									
	LSt RN						3	15		Kopierraum (in-
	LH AG						1	20		Warterraum <i>hins.</i>
	WOP						6	60		WC (insg.)
							3	15		Teeküche
	Vollstr.						1	10		VDV-Verteiler
							1	10		Vordruckraum
							1	10		Warterraum
	Kellerraum/Altakten									
	LSt AN						1	125		Altakten
	AG							15		Vordruckraum
	Vollstr.							20		Altakten
	Aktenvern.						1	24		Altpapier u. Gg (mit Zugang zu: Tiefgarage)
	(Rasenmäher						1			Einstellplatz in der Tiefga:
	Übertrag	67		31	642 733	16	100 240		157 180	

zuzüglich Raumreserve = % der Summe Spalte 6

2 184 (Keller)
169
Geprüft und anerkannt:
Nieders. Finanzministerium
Hannover, den 18.05.1994
Im Auftrag: *Wolke*

Q 27 E OFD Hann.

Einlegebogen Form - 13 a / 77 -

